LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR de St. John's

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2014

Table des matières

1 Faits saillants

2 Hausse du taux d'inoccupation dans la RMR de St. John's

2 Hausse des loyers malgré la concurrence du marché locatif secondaire

4 Les jeunes adultes, un facteur démographique essentiel du marché locatif local

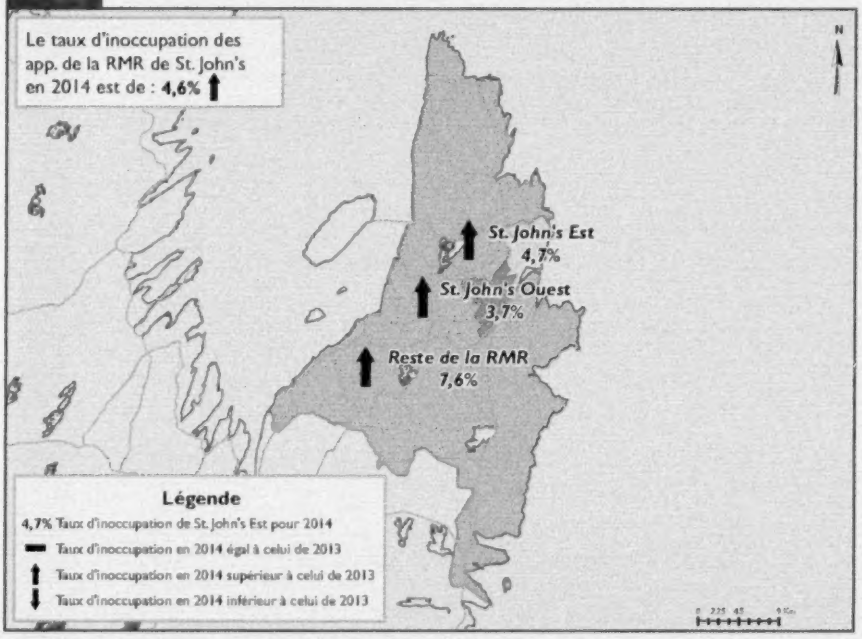
4 L'économie influe sur le marché locatif

5 Marché locatif secondaire

Faits saillants

- La région métropolitaine de recensement (RMR) de St. John's enregistrait en octobre 2014 un taux d'inoccupation de 4,6 %, comparativement à 3,2 % un an plus tôt.
- La zone 3 (Reste de la RMR) a enregistré le plus haut taux d'inoccupation, soit 7,6 %.
- Le taux de disponibilité global a augmenté de 2013 à 2014 : il est passé de 3,8 à 6,0 %.
- Dans les immeubles qu'ont en commun l'Enquête de 2013 et celle de 2014, le loyer moyen des logements de deux chambres s'est accru de 3,2 % et s'établissait à 888 $ en octobre 2014.

Figure 1



ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre		
	oct. 2013	oct. 2014
Abbotsford-Mission	3,2	3,1
Barrie	3,0	1,6
Brantford	2,9	2,4
Calgary	1,0	1,4
Edmonton	1,4	1,7
Gatineau	5,1	6,5
Grand Sudbury	3,4	4,2
Guelph	1,9	1,2
Halifax	3,2	3,8
Hamilton	3,4	2,2
Kelowna	1,8	1,0
Kingston	2,3	1,9
Kitchener-Cambridge-Waterloo	2,9	2,3
London	3,3	2,9
Moncton	9,1	8,7
Montréal	2,8	3,4
Oshawa	2,1	1,8
Ottawa	2,9	2,6
Peterborough	4,8	2,9
Québec	2,3	3,1
Regina	1,8	3,0
Saguenay	2,8	4,2
Saint John	11,4	9,0
Saskatoon	2,7	3,4
Sherbrooke	5,3	5,4
St. Catharines-Niagara	4,1	3,6
St. John's	3,2	4,6
Thunder Bay	2,6	2,3
Toronto	1,6	1,6
Trois-Rivières	5,1	5,3
Vancouver	1,7	1,0
Victoria	2,8	1,5
Windsor	5,9	4,3
Winnipeg	2,5	2,5
Tous les centres	**2,7**	**2,8**

Pour en savoir d'avantage, veuillez consulter le Rapport sur le marché locatif: Faits saillants - Canada sur le site web de la SCHL.

Hausse du taux d'inoccupation dans la RMR de St. John's

Le taux d'inoccupation[1] affichait une hausse en octobre 2014 dans la RMR de St. John's; il est donc resté au-dessus de la moyenne sur 10 ans, qui est de 2,7 %. Dans la région, 4,6 % des logements locatifs étaient vacants en octobre 2014, contre 3,2 % un an auparavant. C'est la sixième année d'affilée que le taux d'inoccupation augmente.

L'Enquête sur les logements locatifs menée à l'automne (pendant les deux premières semaines d'octobre) par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a recensé 3 538 appartements d'initiative privée dans la RMR de St. John's. Le taux d'inoccupation a augmenté dans chacune des zones de la région entre octobre 2013 et octobre 2014. Le changement le plus marqué s'est produit dans la grande zone appelée Reste de la RMR (zone 3), où le taux est passé de 3,7 à 7,6 %. Dans St. John's Est (zone 1), le taux est monté de 3,4 à 4,7 %, et dans St. John's Ouest (zone 2), de 2,9 à 3,7 %.

La demande locative et l'offre ont toutes deux joué un rôle dans l'augmentation du taux d'inoccupation. À cause de l'affaiblissement des grands paramètres économiques, la demande globale d'habitations s'est repliée dans la RMR et les stocks se sont accumulés. À la fin du troisième trimestre, l'emploi et la population active affichaient une hausse de 1,0 %. Bien que positif, ce taux de croissance est bien en-deçà de la moyenne de 2,3 % enregistrée durant les cinq dernières années. La région de St. John's continue de connaître des flux migratoires positifs : à la fin de 2013, son solde migratoire s'élevait à 1 995 personnes. Du côté de l'offre, 40 appartements se sont ajoutés au parc locatif de la région, ce qui représente un accroissement de l'univers de 1,0 %. Cette légère croissance de l'offre d'unités neuves et la concurrence persistante livrée par le marché locatif secondaire, notamment par les appartements neufs en sous-sol, ont privé le marché locatif traditionnel d'une partie de ses locataires, ce qui a exercé des pressions à la hausse sur le taux d'inoccupation.

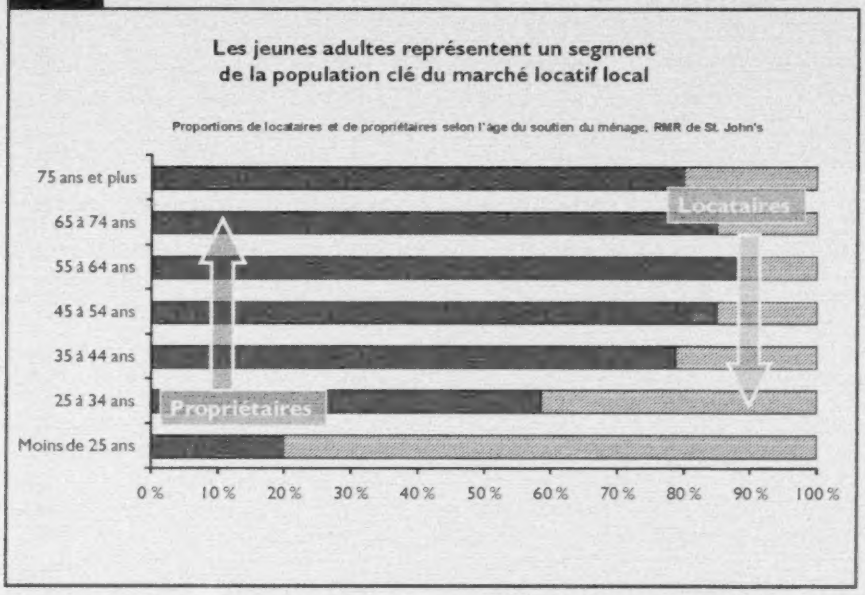
Hausse des loyers malgré la concurrence du marché locatif secondaire

Les loyers moyens continuent de monter, malgré le recul de la demande dont font l'objet les logements compris dans l'univers locatif visé par l'Enquête. Des informations recueillies auprès de locateurs locaux indiquent que les logements accessoires et les copropriétés à louer ont attiré des locataires, au détriment du marché des appartements locatifs traditionnels, qui prennent de l'âge. Lors de l'Enquête de l'automne, 18 138 ménages, selon les estimations, louaient un logement du marché secondaire, alors que l'univers de l'enquête était composé de 3 538 appartements d'initiative privée.

La concurrence livrée par le marché locatif secondaire relativement développé de la RMR continue d'exercer des pressions sur le marché des appartements d'initiative privée compris dans l'univers locatif visé par l'Enquête. En fait, il y a eu une augmentation notable du nombre d'appartements en sous-sol ces dernières années, en partie parce que ce revenu locatif aide à compenser les charges de remboursement hypothécaire. Dans le passé, nombreux étaient les propriétaires-occupants qui aimaient bien profiter d'un tel revenu locatif supplémentaire mais, de nos jours, c'est souvent une nécessité pour être admissible à un prêt hypothécaire, en particulier pour les accédants à la propriété.

[1] Les données portent sur les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements locatifs.

Figure 2

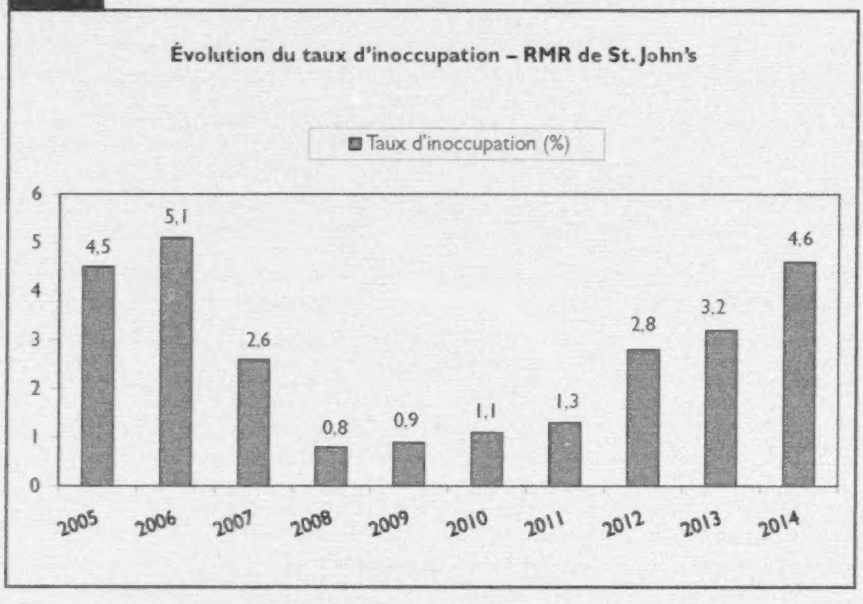


Source : Statistique Canada

Le marché de l'habitation de la RMR de St. John's s'est contracté en 2014, et pourtant les prix des logements existants ont poursuivi leur ascension; à la fin de septembre, le prix moyen atteignait environ 317 000 $. Avec un taux d'intérêt de 3,5 %, une mise de fonds de 5 % et une période d'amortissement de 25 ans, la mensualité hypothécaire liée à l'achat d'un logement existant de prix moyen s'élèverait à environ 1 500 $, à quoi il faut ajouter approximativement 200 $ par mois pour les impôts fonciers et 150 $ pour les services publics. La construction d'habitations s'est considérablement repliée en 2014, mais cela n'a pas empêché les prix des logements neufs de dépasser les 400 000 $. Les ménages locataires qui souhaitent devenir propriétaires font donc face à une diminution de l'abordabilité. Les prix élevés rendent l'achat d'une habitation encore plus difficile, en particulier pour les éventuels accédants à la propriété et les ménages locataires qui désirent acquérir un logement existant ou neuf. Par conséquent, dans la RMR de St. John's, passer de l'état de locataire à celui de propriétaire constitue un défi financier encore plus grand en 2014.

La hausse du taux d'inoccupation, toutefois, indique que des ménages locataires ont été capables de faire le saut. Par ailleurs, cette hausse pourrait aussi être liée à la demande, car les locataires sont généralement plus mobiles et n'hésitent pas à déménager quand les possibilités d'emploi les y incitent. Si la croissance économique a continué de soutenir le marché du travail durant la période visée par l'Enquête, d'autres facteurs, comme les faibles taux hypothécaires et l'augmentation des revenus, ont privé le marché locatif d'une partie de sa demande, qui s'est déplacée vers les logements de propriétaires-occupants, malgré leurs prix élevés. En outre, la construction accrue d'appartements en sous-sol et l'augmentation du nombre de copropriétés à louer ont continué d'attirer des locataires, au détriment du parc vieillissant des logements locatifs traditionnels visés par l'Enquête. Comparés aux appartements d'initiative privée qui font partie du parc locatif actuel, les appartements en sous-sol et les copropriétés offertes en location sont plus neufs, mieux équipés et habituellement situés dans des quartiers résidentiels, ce qui les rend beaucoup plus attrayants pour certains locataires. Tous ces facteurs combinés

Figure 3



Source : Enquête sur les logements locatifs d'octobre de la SCHL

ont affaibli la demande d'appartements locatifs traditionnels et poussé à la hausse le taux d'inoccupation.

Les jeunes adultes, un facteur démographique essentiel du marché locatif local

Une bonne partie du bassin de locataires potentiels de la région de St. John's continue d'être formée par les jeunes adultes (âgés de 18 à 24 ans) qui quittent le foyer familial ou leur lieu d'origine et cherchent un logement dans la région. Cela se voit à la hausse de 2 % enregistrée par le nombre de personnes en âge de travailler (15 ans et plus) dans la RMR, qui atteignait 168 200 à la fin de septembre, comparativement à 165 600 un an plus tôt. Après avoir enregistré un gain net de 1 995 personnes l'an passé, la migration est demeurée vigoureuse en 2014 dans la RMR de St. John's et a soutenu la demande locative, quoique dans une moindre mesure qu'en 2013. C'est chez les jeunes adultes de moins de 25 ans que la tendance à louer une habitation est la plus forte. Ce segment de la population continue année après année d'être un important moteur de la demande de logements locatifs à St. John's.

Depuis quelques années, un autre facteur influe sur le marché locatif local, à savoir le retour à Terre-Neuve de jeunes adultes qui avaient quitté la province pour aller vivre ailleurs au pays ou à l'étranger et qui reviennent travailler dans la région de St. John's. Ce segment de la population tend aussi à commencer par louer un logement avant d'en acheter un sur le marché du neuf ou de la revente. L'économie étant axée sur des projets de mise en valeur et d'expansion du secteur énergétique, la croissance du marché du travail est tributaire de l'apport d'un savoir-faire extérieur hautement qualifié. Comme les secteurs locaux du pétrole et de la construction commerciale engendrent des emplois, beaucoup de jeunes ingénieurs et de travailleurs spécialisés continuent de venir s'établir dans la région de St. John's.

Les inscriptions demeurent stables à l'Université Memorial, qui attire tout particulièrement les étudiants étrangers et un nombre accru d'étudiants d'autres provinces canadiennes en raison de ses droits de scolarité peu élevés. Une résidence pour étudiants de 500 unités a été achevée en 2013 sur le campus de l'Université Memorial, ce qui a vraisemblablement fait monter le taux d'inoccupation relevé par l'Enquête de l'automne. Cependant, l'offre actuelle de logements pour étudiants ne suffit toujours pas à répondre à la demande, dont une bonne partie continue de déborder sur les marchés locatifs primaire et secondaire.

L'économie influe sur le marché locatif

Ces dernières années, Terre-Neuve-et-Labrador et la RMR de St. John's ont été à la tête de l'expansion économique du Canada atlantique, leur PIB affichant année après année une croissance soutenue par d'importants projets axés sur l'énergie et les ressources. Cette tendance continuera d'avoir des répercussions positives sur l'économie de St. John's parce que la capitale bénéficie de retombées directes de la majorité des activités pétrolières. La croissance économique sera également soutenue par les dépenses de consommation ainsi que par des investissements privés continus dans le secteur de l'énergie et des ressources. Malgré la baisse des cours pétroliers, les découvertes récentes et futures de champs pétrolifères potentiels hors des zones de production actuelles aideront à stimuler les investissements et resteront le moteur de l'activité économique de la province, et de la région de St. John's en particulier.

La situation du marché du travail s'est détériorée en 2014, après plusieurs années de hausses constantes de l'emploi et de la population active. À la fin du troisième trimestre de 2014, l'emploi et la population active affichaient une hausse de 1 %, et le taux de chômage se situait à 6,0 %, contre 6,3 % durant la période correspondante en 2013. Pour ce qui est de la croissance des revenus, la rémunération hebdomadaire moyenne est restée supérieure à 1 000 $ et dépassait de 1,9 % le niveau d'il y a un an. Par contre, sa progression est inférieure à celle de l'inflation, dont le taux moyen pour les neuf premiers mois de l'année est de 2,2 % selon Statistique Canada. Ces niveaux de revenus, toutefois, sont parmi les plus élevés du Canada, après ceux de l'Alberta. Malgré le vieillissement de la main-d'œuvre, la situation du marché du travail de la RMR devrait demeurer bonne, les gens continuant de trouver des emplois dans tous les secteurs. Toutefois, la morosité de l'emploi cette année a nui au marché de l'habitation local et cela s'est répercuté jusque sur le marché locatif, où les logements vacants se sont multipliés.

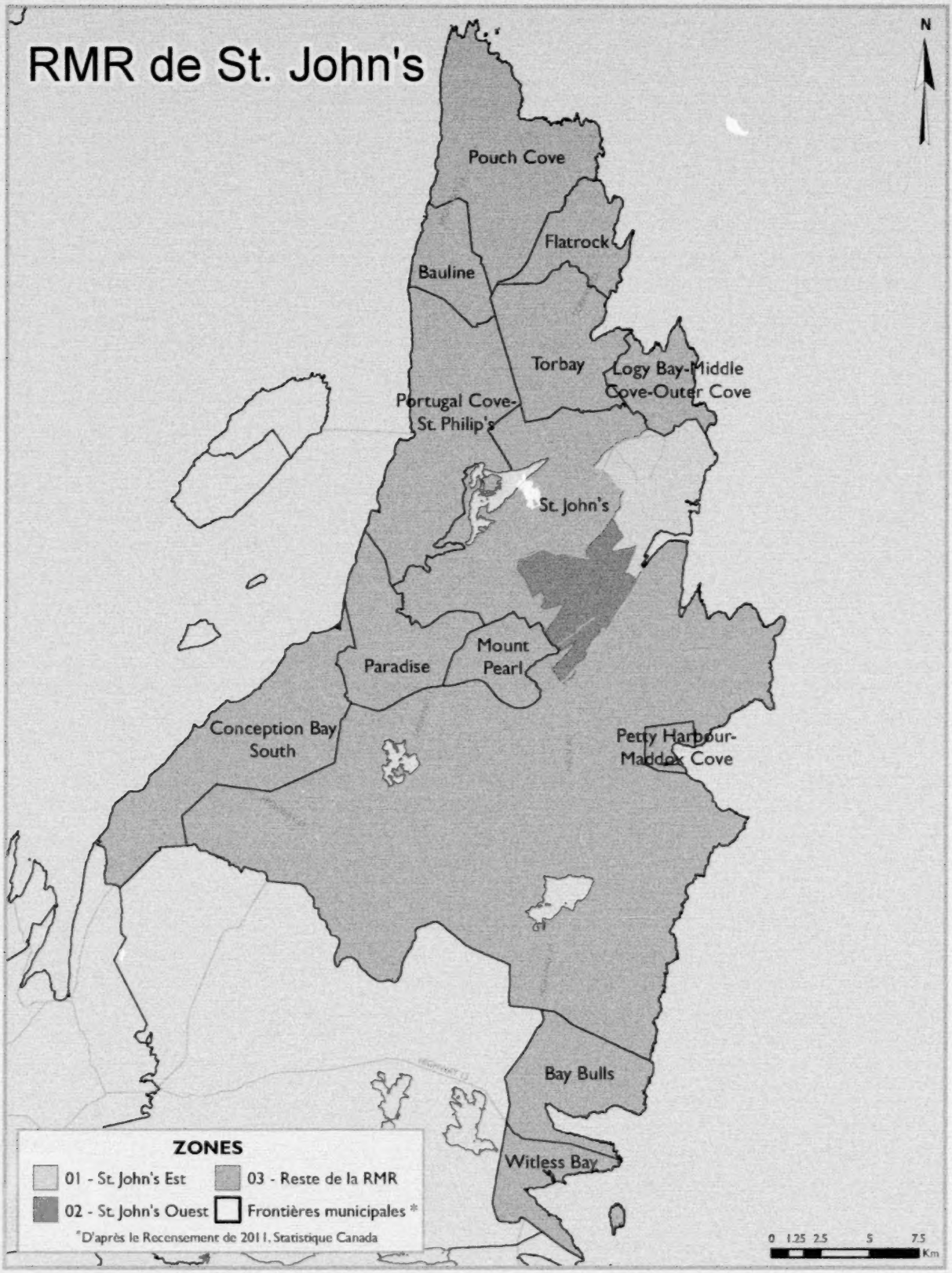
Hausse des taux de disponibilité

L'Enquête d'octobre 2014 a relevé un taux de disponibilité[2] global de 6,0 %, une hausse par rapport aux 3,8 % de 2013. Les pourcentages allaient de 3,7 % (appartements d'une chambre) à 9,2 % (appartements de trois chambres ou plus). Les unités de deux chambres affichaient un taux de disponibilité de 6,7 % et les studios, de 7,6 %. Sont considérés comme disponibles les logements vacants ainsi que ceux dont les occupants ont donné ou reçu un avis de déménagement mais pour lesquels aucun nouveau bail n'a été signé. Les taux de disponibilité donnent une idée un peu plus complète des tendances à court terme que suit l'offre de logements locatifs vacants.

Marché locatif secondaire

Lors de l'Enquête d'octobre 2014, le marché locatif secondaire comptait 18 138 unités, réparties dans des immeubles qui ne sont généralement pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs traditionnels (la section sur la méthode d'enquête donne plus de précisions à ce sujet). De ces unités, approximativement 36 % étaient des appartements accessoires, 33 % environ, des logements individuels, et les 31 % restants, des jumelés, maisons en rangée ou duplex. Le loyer mensuel moyen des logements du marché locatif secondaire s'établissait à 913 $ en 2014, alors que celui des appartements locatifs traditionnels était de 832 $. Les maisons individuelles se louaient le plus cher, 1 072 $ en moyenne, suivies des jumelés, maisons en rangée et duplex, à 909 $, et des appartements accessoires, à 755 $. Le loyer moyen des maisons individuelles de trois chambres s'élevait à 1 129 $ en octobre 2014, somme supérieure au loyer moyen des appartements de même taille (930 $).

[2] On considère qu'un logement locatif est disponible s'il est vacant ou si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement et qu'aucun futur locataire n'a signé de bail. Étant donné que, par définition, les logements disponibles englobent les logements vacants, le taux de disponibilité sera toujours égal ou supérieur au taux d'inoccupation.


RMR de St. John's
N
Pouch Cove
Flatrock
Bauline
Torbay
Logy Bay-Middle Cove-Outer Cove
Portugal Cove-St. Philip's
St. John's
Paradise
Mount Pearl
Conception Bay South
Petty Harbour-Maddox Cove
Bay Bulls
Witless Bay
ZONES
01 - St. John's Est
02 - St. John's Ouest
03 - Reste de la RMR
Frontières municipales *
*D'après le Recensement de 2011, Statistique Canada
0 1.25 2.5 5 7.5
Km

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE ST. JOHN'S	
Zone 1	La zone **St. John's Est** correspond à la portion Est de la ville de St. John's. Son périmètre est délimité comme suit : depuis la rue Sudbury au sud sur l'avenue Bennett jusqu'au chemin Freshwater au nord; vers le nord-ouest sur l'avenue Empire jusqu'à la rue Prince Philip; vers l'est jusqu'au chemin Portugal Cove; vers le nord sur Portugal Cove jusqu'à Major's Path; vers l'est sur Major's Path jusqu'au chemin Torbay; vers le nord sur Torbay jusqu'à la rue Stavanger; vers l'est sur Stavanger, qui devient Snow's Lane, jusqu'au chemin Logy Bay. La zone comprend tous les secteurs du centre-ville de St. John's, notamment Pleasantville, Quidi Vidi et Outer Battery.
Zone 2	La zone **St. John's Ouest** correspond à la portion Ouest de la ville de St. John's. Son périmètre est délimité comme suit : depuis l'angle de la rue Prince Philip et du chemin Allandale, vers l'ouest sur Prince Philip jusqu'au chemin Thorburn, vers le nord sur Thorburn jusqu'à la route Outer Ring; vers le sud sur l'avenue Bonaventure jusqu'à l'avenue Elizabeth, vers l'ouest jusqu'à l'angle des chemins Blackmarsh et Topsail; au sud-ouest par le chemin Brookfield à l'angle du chemin Pearltown. Comprend également les deux côtés du chemin Kenmount jusqu'à l'angle de l'avenue Mount Carson.
Zones 1-2	**Ville de St. John's**
Zone 3	Le **reste de la région métropolitaine de recensement (RMR)** comprend la ville de Mount Pearl, les municipalités de Paradise, Conception Bay South, Logy Bay-Middle Cove-Outer Cove, Bauline, Bay Bulls, Flatrock, Petty Harbour-Maddox Cove, Pouch Cove, Torbay, Portugal Cove-St. Philips et Witless Bay. Elle comprend également la portion restante de la ville de St. John's communément appelée Goulds.
Zones 1-3	**RMR de St. John's**

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nombre de chambres
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location - nombre de chambres
4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
4.3.1 Univers des coprop., nombre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, appartements en copropriété, selon les sous-secteurs (copropriétés)
4.3.2 Univers des coprop., nombre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Abbotsford, Kelowna et Victoria

Données sur les logements locatifs du marché secondaire

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
5.2 Nombre de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de St. John's

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14
Zone 1 - St. John's Est	6,0 a	10,6 a ↑	2,9 a	3,9 b	3,3 a	4,3 a	2,6 c	1,7 c -	3,4 a	4,7 a ↑
Zone 2 - St. John's Ouest	3,3 a	2,7 a -	2,1 a	2,1 a -	2,9 a	4,1 a ↑	5,5 b	8,5 b ↑	2,9 a	3,7 a ↑
Ville de St. John's (zones 1-2)	4,8 a	7,2 a ↑	2,5 a	3,1 a ↑	3,1 a	4,2 a ↑	3,9 a	4,9 a ↑	3,2 a	4,2 a ↑
Zone 3 - Reste de la RMR	**	0,0 a	1,5 a	2,1 a ↑	1,7 b	11,3 a ↑	13,3 a	13,4 a ↑	3,7 a	7,6 a ↑
St. John's (RMR)	**4,8** a	**7,1** a ↑	**2,4** a	**3,0** a ↑	**3,0** a	**4,7** a ↑	**6,0** a	**6,7** b ↑	**3,2** a	**4,6** a ↑

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de St. John's

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14
Zone 1 - St. John's Est	632 a	623 a	756 b	806 a	901 a	938 a	949 a	1 014 a	826 a	865 a
Zone 2 - St. John's Ouest	679 a	661 a	731 a	752 a	853 a	867 a	880 a	921 a	804 a	822 a
Ville de St. John's (zones 1-2)	648 a	636 a	744 a	780 a	877 a	904 a	919 a	965 a	815 a	845 a
Zone 3 - Reste de la RMR	**	596 b	703 a	710 a	707 a	715 a	692 a	764 a	702 a	718 a
St. John's (RMR)	**649** a	**635** a	**739** a	**770** a	**864** a	**888** a	**870** a	**930** a	**804** a	**832** a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de St. John's

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14
Zone 1 - St. John's Est	203	202	534	554	822	834	125	125	1 684	1 715
Zone 2 - St. John's Ouest	153	151	428	425	801	803	96	100	1 478	1 479
Ville de St. John's (zones 1-2)	356	353	962	979	1 623	1 637	221	225	3 162	3 194
Zone 3 - Reste de la RMR	4	6	143	144	132	135	57	59	336	344
St. John's (RMR)	**360**	**359**	**1 105**	**1 123**	**1 755**	**1 772**	**278**	**284**	**3 498**	**3 538**

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de St. John's

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14
Zone 1 - St. John's Est	6,0 a	11,6 a ↑	3,2 a	4,1 a ↑	3,8 a	5,3 a ↑	2,6 c	3,4 c	3,8 a	5,5 a ↑
Zone 2 - St. John's Ouest	4,0 a	2,7 a	2,6 a	2,8 a	3,8 a	7,3 a ↑	9,0 b	13,3 c ↑	3,8 a	5,9 a ↑
Ville de St. John's (zones 1-2)	5,1 a	7,7 a ↑	3,0 a	3,5 a ↑	3,8 a	6,3 a ↑	5,5 b	8,0 b ↑	3,8 a	5,7 a ↑
Zone 3 - Reste de la RMR	**	0,0 a	1,5 a	5,0 a ↑	1,7 b	11,3 a ↑	13,3 a	13,4 a	3,7 b	8,8 a ↑
St. John's (RMR)	**5,1 a**	**7,6 a ↑**	**2,8 a**	**3,7 a ↑**	**3,6 a**	**6,7 a ↑**	**7,2 b**	**9,2 b ↑**	**3,8 a**	**6,0 a ↑**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée[1] selon le nombre de chambres
RMR de St. John's

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12 à oct.13	oct.13 à oct.14	oct.12 à oct.13	oct.13 à oct.14	oct.12 à oct.13	oct.13 à oct.14	oct.12 à oct.13	oct.13 à oct.14	oct.12 à oct.13	oct.13 à oct.14
Zone 1 - St. John's Est	5,1 b	1,0 a	3,0 c	3,6 b	4,4 b	4,8 c	2,2 c	5,1 d	4,6 a	4,6 c
Zone 2 - St. John's Ouest	3,9 a	1,9 c	4,3 b	2,6 c	4,7 a	2,4 d	++ c	1,7 c	3,3 a	2,7 a
Ville de St. John's (zones 1-2)	4,4 b	1,5 c	3,7 b	3,1 b	4,6 a	3,6 b	1,3 c	3,1 c	4,0 a	3,7 b
Zone 3 - Reste de la RMR	**	**	6,5 b	1,7 c	10,6 a	++	6,9 a	8,5 b	8,1 a	2,0 c
St. John's (RMR)	**4,6 b**	**1,6**	**3,9 b**	**3,0 b**	**5,2 a**	**3,2 b**	**2,2 b**	**4,0 c**	**4,4 a**	**3,5 b**

[1]La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de St. John's

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14
St. John's (RMR)										
Avant 1940	**	**	3,5 c	6,3 b ↑	2,1 c	5,5 a ↑	3,1 d	1,4 a ↓	2,8 a	5,6 a ↑
1940 à 1959	11,0 a	20,3 a ↑	4,4 a	1,3 a ↓	2,7 b	4,1 b ↑	0,0 c	**	3,3 a	4,0 b ↑
1960 à 1974	4,2 a	9,0 a ↑	1,8 a	0,9 a -	5,0 b	7,2 a ↑	15,8 d	17,1 d -	4,5 a	6,1 a ↑
1975 à 1989	5,3 b	4,1 b -	1,6 a	2,4 a -	2,5 a	3,8 a ↑	5,6 a	4,6 a -	2,8 a	3,5 a ↑
1990 à 2004	**	**	2,7 c	0,0 d ↓	4,3 b	3,1 b ↓	0,0 a	**	3,6 b	2,3 c ↓
2005 ou après	-	-	**	**	**	**	**	**	0,0 a	2,6 a ↑
Tous les immeubles	4,8 a	7,1 a ↑	2,4 a	3,0 a ↑	3,0 a	4,7 a ↑	6,0 b	6,7 b ↑	3,2 a	4,6 a ↑

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de St. John's

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14
St. John's (RMR)										
Avant 1940	674 c	583 b	747 a	791 b	862 a	881 a	989 a	1 009 a	822 a	844 a
1940 à 1959	546 b	580 a	734 b	755 b	836 a	854 a	790 c	829 c	789 a	800 a
1960 à 1974	658 a	666 a	788 a	814 a	833 a	832 a	681 a	722 b	765 a	783 a
1975 à 1989	635 b	627 a	714 a	737 a	829 a	856 a	862 a	963 a	783 a	813 a
1990 à 2004	**	**	654 b	629 a	955 c	1 026 b	**	**	877 b	952 a
2005 ou après	-	-	**	**	**	**	**	**	1 210 a	1 289 a
Tous les immeubles	649 a	635 a	739 a	770 a	864 a	888 a	870 a	930 a	804 a	832 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de St. John's

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14
St. John's (RMR)										
3 à 5 unités	4,3 d	9,8 b ↑	3,3 c	7,3 b ↑	3,9 a	9,3 b ↑	3,5 d	**	3,7 b	8,3 b ↑
6 à 19 unités	0,0 a	**	4,8 d	1,0 a ↓	3,6 b	5,6 b -	8,1 b	7,4 b -	5,0 b	4,6 c -
20 à 49 unités	8,7 a	0,0 a ↓	2,3 a	1,9 a -	2,9 a	4,1 a ↑	2,7 a	5,4 a ↑	2,9 a	3,7 a ↑
50 à 99 unités	5,2 a	8,5 a ↑	3,1 a	2,8 a -	3,2 a	3,2 a -	7,7 a	7,7 a -	4,0 a	4,7 a ↑
100 unités et +	2,3 a	0,0 a ↓	0,8 a	0,8 a -	0,0 a	3,0 a ↑	**	**	0,9 a	1,2 a ↑
Tous les immeubles	4,8 a	7,1 a ↑	2,4 a	3,0 a ↑	3,0 a	4,7 a ↑	6,0 b	6,7 b -	3,2 a	4,6 a ↑

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de St. John's

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14
St. John's (RMR)										
3 à 5 unités	570 a	585 a	695 d	779 b	825 c	839 b	875 b	843 c	754 c	788 b
6 à 19 unités	765 a	**	681 b	667 c	792 a	845 a	844 a	973 a	773 a	834 a
20 à 49 unités	643 a	666 a	731 a	752 a	855 a	891 a	911 a	944 a	830 a	864 a
50 à 99 unités	668 b	660 a	837 a	838 a	924 a	924 a	**	875 a	843 a	849 a
100 unités et +	635 a	629 a	747 a	771 a	876 a	903 a	**	**	780 a	802 a
Tous les immeubles	649 a	635 a	739 a	770 a	864 a	888 a	870 a	930 a	804 a	832 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):

a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble RMR de St. John's

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14
Zone 1 - St. John's Est	3,9 b	7,4 b	5,4 a	3,7 b	2,0 a	3,6 a	4,8 a	5,1 a	**	**
Zone 2 - St. John's Ouest	4,0 c	12,0 d	**	**	4,1 c	3,9 a	3,4 a	3,2 a	**	**
Ville de St. John's (zones 1-2)	3,9 b	8,6 b	4,4 a	2,6 a	2,9 a	3,7 a	4,0 a	4,1 a	0,6 a	1,0 a
Zone 3 - Reste de la RMR	**	6,6 c	7,2 a	12,2 a	-	-	**	**	**	**
St. John's (RMR)	**3,7 b**	**8,3 b**	**5,0 a**	**4,6 a**	**2,9 a**	**3,7 a**	**4,0 a**	**4,7 a**	**0,9 a**	**1,2 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique

↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique

- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée[1] selon la fourchette de loyers RMR de St. John's

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14
St. John's (RMR)										
Moins de 400 $	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
400 à 499 $	**	**	**	**	**	**	**	**	0,0 d	**
500 à 599 $	0,0 d	**	**	**	5,4 d	**	5,8 d	**	2,6 c	**
600 à 699 $	4,9 d	11,1 c ↑	1,9 c	3,4 d	5,7 d	1,4 d ↓	**	**	4,0 c	7,9 c ↑
700 à 799 $	**	11,1 c	2,6 b	1,8 a ↓	1,7 b	7,9 c ↑	8,3 b	**	3,0 a	4,4 b ↑
800 $ et +	**	**	4,1 c	7,0 c -	3,1 b	4,8 a ↑	4,9 b	5,4 d -	3,4 a	5,2 a ↑
Toutes les fourchettes	4,8 c	7,1 a ↑	2,4 a	3,0 a ↑	3,0 a	4,7 a ↑	6,0 b	6,7 b -	3,2 a	4,6 a ↑

[1] Taux d'inoccupation selon la fourchette de loyers lorsque le loyer est connu. Pour le total, les taux d'inoccupation incluent tous les immeubles

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

5.1 Loyer moyen ($) des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement RMR de St. John's - octobre 2014

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous le log.	
	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14
St. John's (RMR)										
Logements individuels	**	**	**	**	**	**	1 074 b	1 129 b	951 c	1 072 b
Jumelés, logements en rangée et duplex	**	**	**	716 c	842 d	**	812 c	947 c	805 c	909 c
Autres (logements accessoires, surtout)	**	**	562 b	678 c	706 c	766 b	**	**	662 b	755 b
Tous les types de logement	**	**	570 b	661 c	737 b	860 b	942 b	1 057 b	800 b	913 b

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):

a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

5.2 Nombre estimatifs de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement RMR de St. John's - octobre 2014

	Nombre estimatif de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1]	
	oct.13	oct.14
St. John's (RMR)		
Logements individuels	5 330 c	5 961 b
Jumelés, logements en rangée et duplex	6 226 b	5 685 b
Autres (logements accessoires, surtout)	6 427 a	6 492 a
Tous les types de logement	17 984	18 138

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'ELL porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. L'Enquête permet de recueillir des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon.

L'ELL se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. Elle a lieu pendant les deux premières semaines d'avril et d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

La SCHL revoit constamment l'univers des immeubles de logements locatifs pour veiller à ce qu'il soit le plus complet possible. Chaque année, les immeubles achevés récemment qui comptent au moins trois logements locatifs sont ajoutés à l'univers de l'Enquête. De plus, la SCHL effectue des examens approfondis en comparant l'univers locatif à d'autres sources de données pour s'assurer que la liste des immeubles visés par l'Enquête est aussi complète que possible.

L'ELL de la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs et existants. En outre, une mesure permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte des immeubles qu'ont en commun les échantillons d'enquête de la période actuelle et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon de l'Enquête sur la variation en pourcentage des loyers, et l'on obtient ainsi une estimation de l'évolution des loyers exigés par les propriétaires. Les estimations relatives à la variation des loyers dans les immeubles existants sont diffusées dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* pour le Canada et pour chaque province, ainsi que dans les rapports portant sur les régions métropolitaines de recensement (Enquête de l'automne seulement). Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être si on les calcule en incluant les logements neufs et existants.

Il faut faire preuve de prudence au moment de comparer des variations d'une année à l'autre observées dans les données. Ainsi, même s'il y a une différence d'une année à l'autre, celle-ci n'est pas nécessairement significative sur le plan statistique. Les tableaux présentés ici comprennent des indicateurs pouvant aider le lecteur à interpréter les variations. La flèche vers le haut (↑) et la flèche vers le bas (↓) indiquent que les variations d'une année à l'autre sont significatives et correspondent respectivement à une hausse et à une baisse. Le tiret (–) indique quant à lui que taille concrète de l'échantillon ne permet d'interpréter les variations d'une année à l'autre comme étant significative sur le plan statistique.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la SCHL mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'ELL : maisons individuelles offertes en location, maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements), maisons en rangée en propriété absolue offertes en location, appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés), appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation), logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements), appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). Les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Winnipeg, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les loyers des copropriétés offertes en location n'ont pas été recueillies pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

Chaque année, la SCHL revoit les méthodes d'estimation utilisées dans le cadre de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, ce qui peut entraîner des changements aux estimations déjà publiées. Toutefois, toutes les données statistiques figurant dans la présente publication sont conformes aux nouvelles méthodes d'estimation.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Les données sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2011 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2014, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

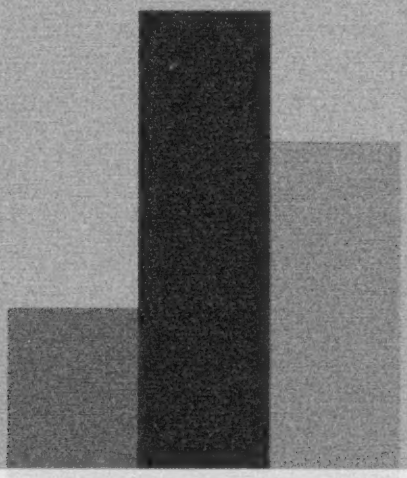
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Accès rapide et facile

Données à l'échelle d'un quartier

schl.ca/portailmh

64457_2014_A01